# Товарищества собственников жилья: порядок образования, функции, основания реорганизации и ликвидации товарищества

МИНИСТЕРСТВО ОБЩЕГО И ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  ОБРАЗОВАНИЯ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕВЕРО–ЗАПАДНАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ

КОМИ РЕСПУБЛИКАНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ

СЛУЖБЫ И УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ГЛАВЕ РЕСПУБЛИКИ КОМИ

Юридический факультет

Кафедра частного права

**Контрольная работа**

**Товарищества собственников жилья: порядок образования, функции, основания реорганизации и ликвидации товарищества.**

***Исполнитель:***

                                                                                           Ковшевой Петр Александрович

***Научный руководитель:***

                                                                                    Зам. начальника ГПУ Опарина Л.О.

**Сыктывкар**

**2000**

Никто не рождается с готовым представлением о том, как успешно содержать свое жилье. Однако такое знание, равно как и необходимое умение и навыки, приходят вместе с опытом и в результате изучения. В тоже время накопленный опыт показывает, что коммунальные проблемы, которые поставила перед нами жизнь, наиболее эффективно с организационно-финансовой точки зрения можно решать, используя механизм  объединения жильцов в товарищества собственников жилья (ТСЖ) [6 С. 28].

Согласно ст. 1 Закона "О товариществах собственниках жилья" (далее Закон "О ТСЖ") [2]:

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

В свою очередь, кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Создание товарищества собственников жилья преследует следующие цели:

1. Согласование порядка реализации своих прав (прав домовладельцев) по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме;

2. Осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме;

3. Распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

Рассмотрим правовой статус товарищества.

Товариществом является объединение домовладельцев - собственников помещений как в существующих, так и во вновь создаваемых кондоминиумах. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами товарищества могут быть юридические лица – государственные и (или) муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Необходимо, как нам кажется, указать на то, что согласно ст. 32 Закона "О ТСЖ", членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке. Членами товарищества являются домовладельцы – собственники помещений в кондоминиуме. После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение. Эти положения было признано не соответствующим Конституции РФ в той мере, в какой они допускают обязательность членства в ТСЖ, без добровольного волеизъявления домовладельца [4].

Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Законом "О ТСЖ", иными законодательными актами РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества. Устав товарищества принимается на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей.

В целях оказания методической помощи собственникам жилых помещений, при создании товариществ и для обеспечения защиты прав собственников, объединившихся в товарищества, в регионах принимаются примерные Уставы ТСЖ в соответствии с нормами Закона "О ТСЖ". Например, распоряжением Премьера Правительства Москвы от 5.01.97 №9-РП был утвержден примерный Устав ТСЖ для г. Москвы.

В Республике Коми также идет работа в этом направлении. Так, Указ Главы Республики Коми от 13.07.98 № 252 предполагал разработку примерного Устава ТСЖ. В соответствии с ним такой примерный Устав был принят [5].

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона "О ТСЖ" численность членов товарищества не может быть менее двух домовладельцев.

Товарищество кондоминиума создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

В юридической литературе большинство авторов считает, что ТСЖ является видом потребительского кооператива. Вместе  с тем, по мнению других авторов, ТСЖ является самостоятельной организационно-правовой формой юридического лица (например, Крашенинников П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. – М., 1997. – С. 46). Последнее мнение является более правильным. Указанное товарищество – вид юридического лица, являющегося некоммерческой организацией, создаваемого, как сказано в п. 3 ст. 50 ГК РФ, "в другой форме, предусмотренной законом" [6 С. 30].

Товарищество считается организованным с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, определяемым законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций.

Для регистрации должны быть представлены следующие документы:

-     заявление, подписанное председателем общего собрания домовладельцев;

-     выписка из протокола общего собрания, содержащая решение об организации товарищества и утверждении его устава;

-     устав товарищества, принятый общим собранием домовладельцев, с указанием схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев;

-     копии правоустанавливающих документов всех домовладельцев - собственников помещений в кондоминиуме, удостоверенные уполномоченным на то лицом;

-     описание общего имущества в кондоминиуме;

-     паспорт домовладения;

-     другие документы, перечень которых устанавливается законодательством, иными правовыми и нормативными актами.

Рассмотрим порядок регистрации товарищества.

Представленные для регистрации товарищества документы рассматриваются в срок не более 30 дней. В течение указанного срока принимается решение:

о регистрации товарищества;

о предоставлении срока для приведения представленных документов в соответствие с требованиями законодательства;

об отказе в регистрации товарищества.

Соответствующее решение регистрирующего органа в пятидневный срок со дня его принятия высылается в адрес лица, указанного в заявлении о регистрации товарищества, или по другому указанному им адресу либо вручается названному лицу или иному уполномоченному им лицу под расписку.

На основании полученного решения зарегистрированному товариществу в пятидневный срок выдается свидетельство о регистрации.

В случае если представлены не все документы, необходимые для осуществления регистрации, регистрирующим органом устанавливается срок представления недостающих документов. При представлении недостающих документов в установленный срок заявление считается поданным в день первоначального представления документов. В противном случае заявление и другие документы считаются не представленными и возвращаются заявителям.

В регистрации товарищества должно быть отказано в случае существенного нарушения порядка и условий организации товарищества, при несоответствии устава товарищества требованиям закона, а также в случае, если решение об организации товарищества принято с нарушением установленного настоящим Федеральным законом порядка. Отказ в государственной регистрации товарищества не является препятствием для повторной подачи документов на государственную регистрацию при условии устранения оснований, вызвавших отказ. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.

Рассмотрим вопрос реорганизация и ликвидация товарищества. Этот вопрос регулируется ст. 45 Закона "О ТСЖ".

Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Вопросы реорганизации юридического лица регулируются ст.ст. 57 – 60 ГК РФ, а ликвидации – ст.ст. 61 – 65 [1].

Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества.

В законе "О ТСЖ" отдельно урегулирован вопрос организации товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме. Рассмотрим кратко основные моменты.

Правом создания кондоминиума обладает любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, имеющие необходимое разрешение на застройку.

Право собственности на недвижимое имущество вновь создаваемого кондоминиума возникает с момента государственной регистрации кондоминиума.

Товарищество во вновь создаваемом кондоминиуме может быть образовано заказчиком, застройщиком или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.

То есть, как мы видим, ТСЖ может быть образовано еще до создания кондоминиума.

При регистрации товарищества во вновь создаваемом кондоминиуме предоставляются следующие документы:

-     заявление, подписанное лицом или лицами, образующими товарищество;

-     устав товарищества, принятый заявителем;

-     копия разрешения на застройку;

-     другие документы, перечень которых устанавливается законодательством, иными правовыми или нормативными актами.

Любой договор на управление, обслуживание и эксплуатацию, договор трудового найма, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между товариществом и застройщиком или его филиалом в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, может быть прекращен товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой момент времени, о чем другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за 60 дней.

Мы считаем, что объединение собственников жилья в ТСЖ является одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг. ТСЖ получает реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а, следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Создание ТСЖ – это не просто техническая операция по оформлению документов, а шаг к изменению сознания жителей, их отношения к собственности.

Имеющийся опыт работы ТСЖ позволяет утверждать, что в домах, где жители чувствуют себя собственниками не только своей квартиры, но и подъезда, и подвала, и двора, обслуживание обходится намного дешевле и содержится дом намного качественнее.

Список литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ (Ч.1) от 30.11.94. - №51-ФЗ (ред. от 12.08.96) // СЗ РФ. – 1994. - №32. – Ст. 3301.

2. О товариществах собственников жилья: Закон РФ № 72-ФЗ от 15 июня 1996 года //Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 25. - Ст. 2963;

3. Примерный Устав товарищества собственников жилья: Распоряжение Премьера Правительства Москвы от 5 января 1997 года № 9-РП // Московская правда. – 1997. – 17 января;

4. По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального Закона от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" в связи с запросом Советского районного суда города Омска: Постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П //Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 15. - Ст. 1794;

5. Об утверждении примерного Устава товарищества собственников жилья, примерного договора на обслуживание жилых домов: Приказ Минархстройэнерго РК от 25 августа 1998 года №143-ОД;

6. Товарищества возрождают традиции Российской общинности. // Жилищное право. – 1999. - №1. – С. 28-31;